

Agissons ensemble

pour limiter l'augmentation
des charges locatives!

Logial-OPH s'attache à vous sensibiliser au maximum aux écogestes, ces petits riens qui, au quotidien, peuvent générer de grandes économies.

En tant que bailleur, nous nous mobilisons en...

- ➔ Mettant à votre disposition les pièces justificatives des dépenses de votre groupe immobilier. Vos représentants élus sont invités à les consulter annuellement dans le cadre du Plan de Concertation Locative.
- ➔ Développant une stratégie de maîtrise des charges grâce aux référentiels nationaux et régionaux communiqués par l'Observatoire national des charges de l'Union sociale pour l'habitat - USH.
- ➔ Vous faisant bénéficier de tarifs privilégiés grâce au contrat de fourniture d'eau passé à l'échelle de notre parc immobilier.
- ➔ Choissant nos prestataires parmi les entreprises les plus compétitives afin de vous garantir une maîtrise des charges locatives et un niveau exigeant de qualité de services.
- ➔ Installant des équipements peu énergivores dans les logements neufs et en améliorant les installations existantes lors des réhabilitations.

En tant que locataire vous pouvez...

- ➔ Diminuer votre consommation d'eau de moitié en prenant une douche plutôt qu'un bain.
- ➔ Fermer le robinet d'eau lorsque vous vous brossez les dents ou lorsque vous vous rasez.
- ➔ Éteindre les lumières dans les pièces inoccupées.
- ➔ Dépoussiérer régulièrement vos ampoules afin qu'elles diffusent mieux la lumière.
- ➔ Privilégier les ampoules "basse consommation" qui utilisent 4 fois moins d'énergie et durent jusqu'à 10 fois plus longtemps qu'une ampoule traditionnelle!
- ➔ Ne pas couvrir vos radiateurs et les dépoussiérer régulièrement.
- ➔ Réduire d'un degré la température de votre logement pour réduire d'environ 7% votre facture de chauffage.

Logial-OPH

vous aide en cas de difficultés

Si vous avez des faibles ressources

EDF propose, sous conditions de ressources, des tarifs sociaux. Si votre quotient familial est inférieur ou égal à celui ouvrant droit à la Couverture Maladie Universelle Complémentaire (CMU-C), vous avez le droit à bénéficier des tarifs suivants:

Électricité

Avec le Tarif de Première Nécessité (TPN), vous bénéficiez d'une réduction de 40 à 60 % de votre facture annuelle.

Gaz naturel

Le Tarif Spécial Solidarité (TSS) pour le gaz naturel vous donne accès à:

- une réduction forfaitaire annuelle si vous résidez dans un immeuble chauffé collectivement.
- une réduction sur chacune de vos factures si votre logement dispose d'un chauffage individuel.

Comment obtenir les tarifs sociaux?

1. Vous devez être détenteur de la CMU-C. Pour l'obtenir, renseignez-vous auprès de votre caisse d'assurance maladie ou consultez le site www.cmu.fr.
2. Contactez le service client EDF au numéro indiqué sur votre facture d'énergie.
3. Demandez à bénéficier du TPN ou du TSS.
4. Envoyez votre attestation CMU-C et votre relevé de compteur à EDF.

Pour plus d'informations, EDF dispose d'un numéro solidarité gratuit: 0 800 65 03 09

Dispositif
qui propose
une aide
ponctuelle

Vous ne pouvez pas honorer votre facture d'électricité ou de gaz ?

Vous pouvez constituer un dossier de demande d'aide aux impayés d'énergie auprès du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

Pour être éligible à l'attribution de l'aide aux impayés d'énergie, vous devez:

- être titulaire de votre contrat EDF ou GDF;
- être résident de la commune depuis plus de 3 mois;
- avoir des ressources mensuelles qui ne dépassent pas le barème I du FSH (Fonds de Solidarité Habitat).

L'aide aux impayés est attribuée en commission après analyse de votre dossier.

Pour constituer votre dossier, vous devez prendre RDV directement sur place. Consultez le site du Conseil Général (www.cg94.fr) pour trouver l'adresse de votre CCAS. Avant de faire face à des impayés d'énergie, rapprochez-vous de votre agence de proximité ou contactez directement notre conseiller social par téléphone.

Pour nous joindre, un seul numéro : le 01 45 18 20 00

Agence Nord
2 rue de Micolon
94140 Alfortville

Agence Sud
22 rue de Lyon
94140 Alfortville



86 bis, quai Blanqui - 94146 Alfortville Cedex
Fax: 01 43 96 56 19 - www.logial-oph.fr



La maîtrise
des charges
un engagement quotidien



Quelles sont vos charges locatives et comment sont-elles calculées?

Plusieurs dépenses liées à l'entretien général de votre immeuble assuré par Logial-OPH ou par les entreprises sous contrat ainsi que certaines taxes constituent des charges dites "récupérables". Elles varient en fonction de l'équipement des immeubles et sont distinctes du loyer. Les charges locatives sont définies par l'article L 442-3 modifié du Code de la Construction et de l'Habitat et notamment les décrets 82-955 du 9 janvier 1982 et 86-1316 du 26 décembre 1986.

Les charges collectives

Liées au fonctionnement de votre résidence et de votre logement. Elles sont réparties en fonction de la surface habitable ou réelle de votre logement, sauf exception.

↳ Les charges liées aux parties communes du groupe immobilier
Électricité, contrats d'entretien et de nettoyage, menues réparations...

↳ Les charges de chauffage collectif ou individuel (en fonction du groupe immobilier)
Combustible, entretien et électricité de la chaufferie, entretien du compteur d'énergie.

↳ Les charges de parkings et de garages (si emplacement loué)
Nettoyage, électricité, contrat d'entretien des portes ou des barrières électriques.

↳ Les charges liées aux ascenseurs

↳ L'entretien robinetterie (calculé par logement)

↳ La taxe d'enlèvement des ordures ménagères - TEOM -
La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est fixée par les collectivités locales qui ont la charge du ramassage, du transport et du traitement des déchets.



Les charges individuelles

Liées à votre consommation individuelle d'eau ainsi qu'à l'entretien des compteurs.

↳ L'eau (calculée au m³ consommé.)
Eau chaude et eau froide.

↳ L'entretien des compteurs d'eau (calculé au nombre d'équipements.)



Comment fonctionne la régularisation des charges?

Tous les mois, vous versez à Logial-OPH des provisions pour charges locatives établies à partir d'une estimation des dépenses. Chaque année, lors de la régularisation des charges, votre bailleur compare le montant réel des dépenses de l'année écoulée avec celui des provisions versées. Cette opération conduit votre bailleur à vous rembourser ou à vous facturer la différence.

Logial-OPH
86 BIS, QUAI BLANQUI 94146 ALFORTVILLE CEDEX
Tél 01 45 18 20 00 - Fax 01 43 96 56 19

Décompte de régularisation de charges et fluides
REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES ET FLUIDES 2010
PORTEE SUR VOTRE FACTURE DU MOIS DE JUILLET 2011.

M. Dugenoux
Bâtiment
Appartement Escalier
Adresse
Code postale Ville

Le 21 Juin 2011

Référence Module :
Référence Contrat : L/
Date d'entrée :
Date de sortie :

LIBELLÉ DES CHARGES À RÉPARTIR	MONTANT À RÉPARTIR	BASE MODULE	BASE TOTALE	PRORATA		PROVISIONS	VOTRE QUOTE-PART
				Nb J	Total		
REGUL.ENT.COMPT.EAU FROIDE	5.387,40	1,00	438,00	365	365		12,30
REGUL TAXE D'ORDURES MENAGE	16.371,50	38,75	5.739,60	365	365		110,53
REGUL CHARGES COMMUNES	34.509,79	38,75	5.739,60	365	365		232,99
EAU DES COMMUNS	25.364,38	38,75	29.173,22	365	365		33,69
REGUL.ASCENCEURS	8.381,01	38,75	5.694,03	365	365		57,04
REGUL ENTRETIEN CHAUDIERE	34.011,56	1,00	427,00	365	365		79,65
REGUL.ENTRETIEN ROBINETTERIE	14.398,67	1,00	430,00	365	365		33,80
PROVISION T O M						-112,32	
PROVISION CHARGES COMMUNES						-275,64	
PROVISION ASCENSEUR						-86,88	
ENT. CHAUDIERES						-80,16	
						DÉPENSES	560,00
						PROVISIONS	-555,00
						SOLDE 1	5,00

LIBELLÉ	PÉRIODE DE DÉBUT	PÉRIODE DE FIN	INDEX DE DÉBUT	INDEX DE FIN	CONSOMMÉ	PRIX UNITAIRE	MONTANT
EAU FROIDE	01/12/2009	01/12/2010	234,00	294,00	60,00	3,730	223,80
EAU FROIDE	01/12/2009	01/12/2010	116,00	150,00	34,00	3,730	126,82
PROVISION EAU FROIDE	01/01/2010	31/12/2010					-333,12
					DÉPENSES	350,62	
					PROVISIONS	-333,12	
					SOLDE 2	17,50	

TOTAL RÉGULARISATION DE CHARGES ET FLUIDES		
SOLDE 1	SOLDE 2	SOLDE CLIENT
5,00	+ 17,50	= 22,50

VOUS NOUS DEVEZ 22,50 EUR

Logial calcule vos charges en fonction de la surface habitable ou réelle de votre logement. Pour plus d'informations, référez-vous au guide du locataire et, au besoin, adressez-vous à votre gardien(ne).

Les étapes de la régularisation des charges

1. Un document commun à la régularisation des charges collectives et à la régularisation d'eau vous est envoyé. Il s'agit du décompte de régularisation (document ci-contre).
2. Un mois après, vous recevrez la facture qui reprend le montant de la régularisation.

Comment lire votre décompte ?

1. Dans la première partie de ce document, sont indiqués la nature et le coût exact des charges de fonctionnement payées par Logial-OPH (cases: libellé des charges à répartir et montant à répartir) ainsi que la partie de ces charges dont vous êtes redevable (case: votre quote-part). De la somme de vos quotes-parts (case: dépenses) est retiré le montant total des provisions que vous avez déjà versées (case: provisions).

$$\text{Dépenses} - \text{Provisions} = \text{Solde 1}$$

2. Dans la seconde partie du document, sont indiquées les charges d'eau. Leur montant est calculé en multipliant votre consommation réelle (case: consommé) par le prix du m³ d'eau (case: prix unitaire). Au montant total de vos consommations (case: dépenses) est retiré le montant total des provisions que vous avez déjà versées (case: provisions).

$$\text{Dépenses} - \text{Provisions} = \text{Solde 2}$$

3. L'addition des soldes (cases: solde 1 et solde 2) permet d'obtenir le montant de votre régularisation de charges (case: solde client). Cette régularisation peut être en votre faveur (nous vous devons) ou en faveur de votre bailleur (vous nous devez).

$$\text{Solde 1} + \text{Solde 2} = \text{Solde client}$$